

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang terletak di bagian paling atas. Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah juga mempunyai peranan penting dalam pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Seperti halnya tumbuhan sebagai produsen nomor satu karena tumbuhan sangat bergantung pada tanah untuk berkembang biak. Demikian halnya dengan manusia, manusia bergantung pada tanaman untuk mendapatkan bahan makanan. Oleh karena itu, tanah harus senantiasa mendapat perhatian untuk kesejahteraan hidup manusia, untuk itu manusia perlu menjaga kelestarian tanah dan memanfaatkannya dengan sebaik-baiknya (Benhard Limbong, 2012:2).

Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan kesatuan tanah air dari keseluruhan Bangsa Indonesia. Tanah merupakan perekat NKRI. Berdasarkan hal itu, tanah perlu dikelola dan diatur secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara. Amanat konstitusi menegaskan agar politik dan kebijakan pertanahan diarahkan untuk mewujudkan tanah sebagai "sebesar-besar kemakmuran rakyat". (<http://www.bpn.go.id/Laporan/Renstra>, diakses pada Sabtu, 16 Desember 2017).

Menurut Badan Pembinaan Hukum Nasional luas daratan di Indonesia kurang lebih 1.919.440 km<sup>2</sup>. Di Indonesia dalam hal penguasaannya, tanah sepenuhnya dikuasai oleh Negara. Hal itu tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi:

*“Bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*

Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa semua tanah di kawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut dengan tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Berbeda ketika di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak (Effendi Perangin, 1991:3).

Sesuai dengan yang telah ditetapkan menurut Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, hal-hal mengenai pertanahan diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (<http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas>, diakses pada Sabtu, 16 Desember 2017).

Hak atas tanah biasanya tidak dianggap sebagai masalah hak asasi manusia. Hak-hak ini secara luas mengacu pada hak untuk menggunakan, mengendalikan, dan mentransfer sebidang tanah. Mereka termasuk hak untuk: menempati, menikmati, dan menggunakan tanah dan sumber daya; membatasi atau mengecualikan orang lain dari tanah; transfer, jual, beli, hibah atau pinjaman; mewarisi dan mewariskan; mengembangkan atau meningkatkan; menyewakan atau menyewakan; dan mendapat manfaat dari peningkatan nilai tanah atau pendapatan sewa (Jeremie Gilbert 2013:1).

Tanah yang secara khusus akan dibahas oleh penulis adalah tanah di wilayah Kabupaten Magelang. Kabupaten Magelang yang memiliki letak tanah yang strategis dengan tingkat kesuburan yang baik sehingga bagi para pengembangpun akan dapat memberi keuntungan yang lebih apabila

memiliki kompleks perumahan di wilayah tersebut. Hal itu menyebabkan investor, pengembang, dan pendatang mulai mencari alternatif untuk dapat memiliki tanah di wilayah Kabupaten Magelang dengan mengajukan permohonan agar dapat mempunyai tanah yang berstatus tanah Hak Guna Bangunan. Dalam hal ini investor ataupun pengembang sebagai badan hukum hanya dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, pada umumnya tanah yang dikuasai pengembang berstatus Hak Guna Bangunan. Pengembang dapat memperoleh Hak Guna Bangunan melalui proses pemindahan hak atau pelepasan hak.

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, selama jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan merupakan tanah negara dimana jangka waktunya terbatas yaitu maksimal 30 tahun yang dapat diperpanjang maksimal selama 20 tahun. Akan tetapi, Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan hak tanahnya menjadi Hak Milik dengan cara peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik harus sesuai dengan ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku. Hak Milik memiliki kekuatan yang lebih kuat dari Hak Guna Bangunan yakni memiliki sifat turun-temurun, terkuat, terpenuh, serta memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dari Hak Guna Bangunan sehingga pemegangnya tidak perlu memperpanjang statusnya. Sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dapat memiliki hak milik adalah Warga Negara Indonesia, badan-badan hukum tertentu, badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

Kepada masyarakat yang akan meningkatkan hak atas tanahnya berdasarkan pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan harus memenuhi syarat yang sudah ditentukan dalam peningkatan hak atas tanah yaitu memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan yang asli, bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal

berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat keterangan dari Kepala Desa apabila IMB belum dikeluarkan, bukti identitas pemohon dan pemohon mengisi pernyataan yang telah disediakan di kantor pertanahan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang yang termuat dalam koran Magelang Express bahwa dalam penerapannya masih banyak masyarakat di Kabupaten Magelang yang memegang Hak Guna Bangunan tidak mengalihkan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik karena adanya anggapan bahwa untuk mengurus perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik memerlukan prosedur yang rumit, berbelit-belit, memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit, selain itu juga bisa karena masalah kredit di bank yang belum terselesaikan oleh pemilik Hak Guna Bangunan yang bisa memakan waktu puluhan tahun lamanya, padahal jika masyarakat di Kabupaten Magelang mengalihkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik mendapatkan banyak keuntungan yakni Hak Milik dalam jangka waktunya tidak terbatas, dengan Hak Milik rumah yang mereka tempati menjadi status Hak Milik yang berkedudukan hukumnya paling kuat.

Berdasarkan hal-hal yang penulis paparkan diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan mengkaji lebih dalam penulisan hukum (skripsi) dengan judul : PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK.

TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI  
KABUPATEN MAGELANG.